

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

Flot fritliggende og harmonisk landejendom med bl.a. mulighed for hundepension.

Velkommen til denne enestående fritliggende landejendom, der bl.a. byder på et boligareal på 218 kvadratmeter. Ejendommen er perfekt for dem, der drømmer om at kombinere landlig idyl med moderne bekvemmeligheder. Med sine rummelige udhuse på hele 348 m², som inkluderer garage, lade og stald, er der rig mulighed for at udfolde sig både privat og professionelt. I stalden er der indrettet hundebokse med tilhørende løbegårde.

Stuehuset fremstår flot og indbydende med sin lyse og venlige indretning. Her finder du seks værelser (tre på hver etage), samt et stort køkken-alrum og stue. Stort bryggers og to badeværelser – ideelt til den store familie eller dem, der elsker plads omkring sig. Fra villaen kan man nyde en skøn udsigt over det omkringliggende landskab. Boligen blev tilbygget i 1988, hvor også første sal blev etableret, hvilket giver en lys og rummelig bolig med plads og komfort. Der er elgulvvarme i det meste af stueetagen.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og præsenterer sig i god stand med harmoniske murstensfacader samt ensartede udhuse. Grunden strækker sig over mere end én hektar (10.362 m²) og byder på en velanlagt have med flere terrasser samt et stort græsareal velegnet til hobbydyr. Yderligere er der en husstandsvindmølle på ejendommen, som giver bedre økonomi.

Beliggenheden er yderst attraktiv; ejendommen ligger kun få minutters kørsel fra skole- og børnepasningsmuligheder i nærheden af Nykøbing. Samtidig sikrer de private omgivelser i passende afstand fra offentlig vej roen fra en travl hverdag – her kan du virkelig nyde freden i dit eget lille paradis.

En super hyggelig og ordentlig landejendom, som er registreret med landbrugspligt, der dog kan ændres.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Bryggers



Køkken



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Badeværelse



Værelse



Gang - 1. sal



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Gang - 1. sal



Soveværelse



Udsigt



Have



Ejendommen



Lade



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Stald - brugt til hundepension.



Værksted - hobbyrum



Ejendommen



Ejendommen



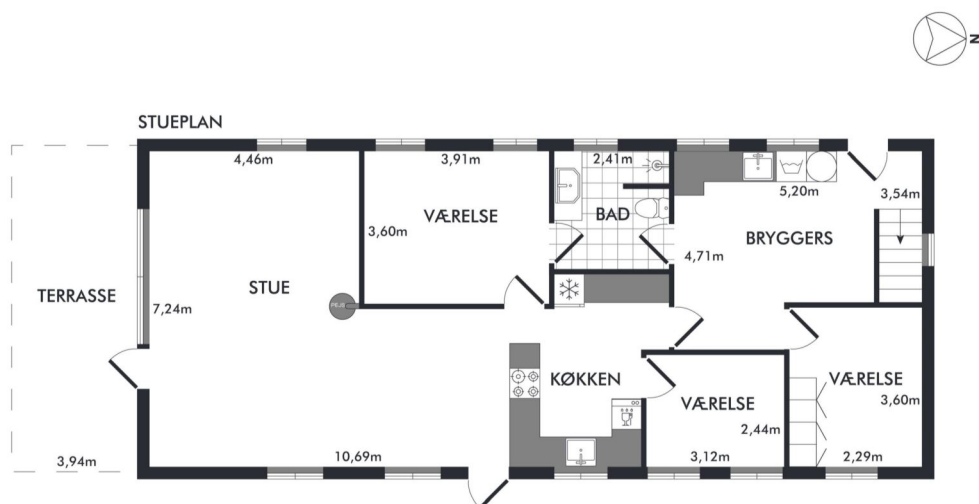
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

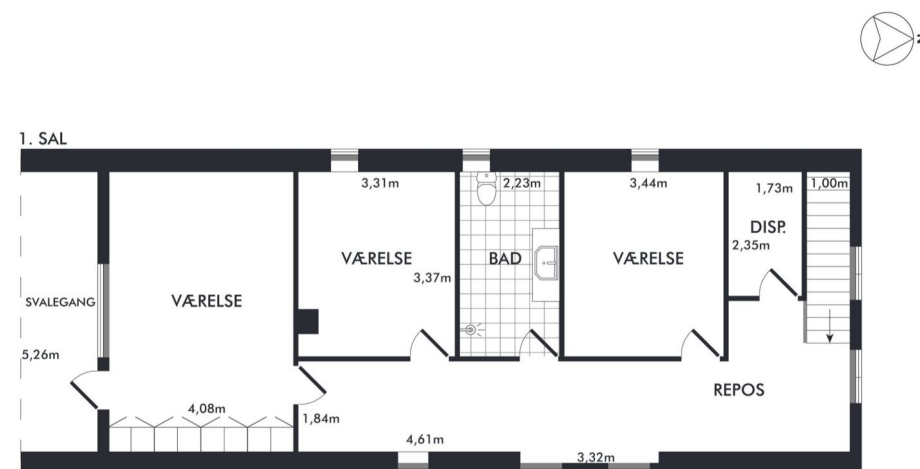
Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	42 a Tødsø By, Tødsø
BFE-nr.:	3441023
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1928/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.393.000 kr.
Grundværdi:	312.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.114.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	10.362 m ²
Boligareal i alt:	218 m ²
Øvrige arealer:	
- heraf Garage	36 m ²
- heraf Udhus - tidl.	112 m ²
hundepension	200 m ²
- heraf Udhus - Lade	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 2 lyst d. 13.09.2011 lbnr. 1002959638

Ejendommen står registreret som landbrugsejendom med landbrugspligt - bopælspligt. Ejendommen kan skifte status til villa / nedlagt landejendom og dermed kan der udarbejdes rapporter og tilbydes ejerskifteforsikring. Såfremt køber ønsker det, er sælger indstillet på at tage landbrugspligten af ejendommen.

Ejendommen er registreret med tilladelse til hundepension.

Hustandsvindmølle: Thymøllen

ANLÆGSNR.: 1

Adresse:

Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Beliggende på matrikel: 42a

Bemærkninger:

Husstandsmølle - Thymøllen - 21 meter gittermast - totalhøjde 25 meter

Typegodkendelsenr.: SO-DV-11003

Klassifikation: Vindmølle

Etableringsår: 2012

Fabrikatype: Thymøllen

Højde: 25m

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Landboforsikring inkl. indbo mv.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bygningen opvarmes med el. Der er monteret elradiatorer i alle opvarmede rum og
elgulvvarme i det meste af stueetagen.

Brændeovn er forældet og skal udskiftes senest 1 år efter ejerskifte.

Udgifter til service mv. vedr. husstandsvindmølle er ikke medregnet i denne
salgsopstilling. Der er lovpligtig service hvert andet år til kr. ca. 4.000.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 20.649,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft og brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Overskud fra vindmølle kr. 2.500. Brændeovn indgår ikke i beregningen.

Sælgers samlet forbrug på el (varme og forbrug) er ca. kr. 25.000.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,
evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.683	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.870.000
Grundskyld	kr.	3.354	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.150
Husforsikring	kr.	13.330	I alt	kr.	1.883.150
Renovation	kr.	3.029			
Skorstensfejning	kr.	1.089			
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Ejerudgift i alt 1 år		26.607			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.154 md./ 121.853 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.085 md./ 97.016 år v/27,00%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.08.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.217

Dato: 19.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Der udarbejdes ikke tilstandsrapport, elrapport og ejerskifteforsikring grundet ejendommen er registreret som landbrugsejendom. Landbrugspligten kan tages af og dermed kan rapporter og ejerskifteforsikring tilbydes.